

ОСОБЕННОСТЬ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ

А. Шакутина (ООО «Экотехногрупп»)

Научный руководитель:

кандидат пед. наук, доцент А.Э. Титовицкая

Любое инвестирование в недвижимость в долгосрочном периоде доходно. Привлекательность приобретения недвижимости в том, что отдача от инвестиций после погашения операционных расходов прибыльна. Однако риск такого инвестирования более высокий из-за низкой ликвидности недвижимости и длительности срока окупаемости вложенных средств.

В первую очередь, характеризуя особенность инвестиций в недвижимость в зарубежных странах, необходимо проанализировать процесс инвестирования на российском рынке недвижимости. Рынок недвижимости России привлекателен для потенциальных инвесторов по следующим причинам:

- инвестиции в недвижимость характеризуются значительной степенью сохранности, безопасности и возможностью контролирования инвестором;
- в момент приобретения недвижимости инвестор получает пакет прав, в то время как большинство иных объектов инвестирования не влечет за собой право собственности;
- вложения в недвижимость позволяют сохранить средства от инфляции;
- рынок недвижимости, имеющий большие размеры, мало освоен;
- вложения в недвижимость сопровождаются приемлемой доходностью операций на этом рынке.

Сбалансированность интересов всех участников процесса финансирования недвижимости – необходимая составляющая нормального функционирования рынка недвижимости [3].

В совокупности необходимо отметить, что инвестиционный спрос на российскую недвижимость снизился в 5 раз, отсутствие спроса вызывает всеобщее падение цен. Таким образом, сейчас инвестиционная привлекательность российского рынка недвижимости в международном масштабе повышается, что объясняется следующими факторами. До кризиса доходность российских объектов коммерческой недвижимости – показатель, связывающий цену объекта с доходом от сдачи в аренду – составляла 7,8 %. Сейчас, по оценке компании Knight Frank, она достигла 15 % [2].

Что касается особенностей инвестирования в недвижимость остальных зарубежных стран, то в условиях глобализации процесса инвестирования интерес для анализа представляют растущие рынки Азиатского региона. Как отмечается в опубликованном в 2008 году ежегодном исследовании *Emerging Trends in Real Estate*, несмотря на тотальное падение спроса на мировом рынке недвижимости, инвестирование в недвижимость в Азии является выгодной стратегией с низкой степенью риска. Проблемы с финансированием и кризис ипотечного рынка привели к замедлению темпов роста цен на недвижимость в странах Европы,

и инвесторы проявили интерес к Азиатскому региону. Динамика изменения цен на недвижимость подтверждает данную тенденцию: за год в среднем по всему миру элитная жилая недвижимость подорожала на 9,8 % – такие данные приводятся в исследовании Global House Price Index, проводимом международной компанией Knight Frank. При этом среднеевропейский рост составил не более 3,4 %, в США был отмечен нулевой рост, а цены на элитную недвижимость в Гонконге и Сингапуре выросли на 30 % [1].

В рамках исследования, проведенного в 2008 году журналом Forbes Real Estate, определены восемь стран Азиатского региона, рынок недвижимости которых на сегодняшний день создает самые благоприятные условия для инвестирования в недвижимость. Для отбора использованы следующие критерии:

1. Наибольший объем ВВП на душу населения, чтобы отделить беднейшие страны, – было отобрано 20 государств.

2. Цены на жилую недвижимость премиум-класса в самых популярных регионах стран – на первом месте по данному критерию оказался Пакистан, где средняя цена квадратного метра жилой недвижимости составляет 770 долл. США.

3. Динамика изменения цен на недвижимость за последние пять лет (волатильность рынка недвижимости) – самыми волатильными являются рынки недвижимости Казахстана и Киргизии, в Японии динамика цен на недвижимость определяется как умеренная, цены еще не достигли уровня 1990 года, а в Индонезии цены на недвижимость за последние пять лет снизились на 6 %.

4. Место страны в списке государств по уровню развития человеческого потенциала – самый высокий уровень ИРЧП – наблюдается в Японии, Гонконге и Сингапуре.

5. Показатель индекса экономических свобод, который ежегодно на основе анализа торговых, инвестиционных и финансовых свобод вычисляют The Wall Street Journal и The Heritage foundation – самый высокий показатель индекса экономических свобод наблюдается в Японии, Гонконге и Сингапуре.

6. Доступность объектов недвижимости для приобретения иностранными инвесторами – в Японии иностранные инвесторы могут совершать операции с объектами недвижимости без ограничений, в Киргизии законом это запрещено, а в Китае приобретать объекты недвижимости могут только иностранные инвесторы, прожившие в Китае минимум один год [1].

В ходе исследования отобраны 9 государств, представляющих выгодные условия для инвестирования в недвижимость в Азии: Япония, Сингапур, Республика Корея, Малайзия, Гонконг, Индонезия, Таиланд, Филиппины, Китай.

Что касается особенностей инвестирования в недвижимость в европейском регионе, то необходимо в первую очередь отметить тенденцию по снижению показателей совершения сделок на европейском рынке недвижимости. Снижение объема сделок в Европе (2 500 сделок в 2008 году по сравнению с 3 600 в 2007 году), падение цен и отсутствие финансирования – все это снизило средний объем сделок на 32 % (в 2007 году этот показатель составил 68,1 млн евро, в 2008 году – 46,1 млн евро). Это падение превысило 20 % уровень падения стоимости объектов недвижимости [4].

В начале 2010 года активность на европейском рынке недвижимости оживилась незначительно.

Литература

1. Абакумова, М. Дом на Востоке – в каких странах Азии выгодно покупать недвижимость / М. Абакумова // Forbes Real Estate. – 2008. – № 3. – С. 47–57.
2. Абакумова, М. Коварный метр – недвижимость 2009 / М. Абакумова // Forbes. – 2009. – № 2. – С. 99–101.
3. Татарова, А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью: учеб. пособие / А.В. Татарова. – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003. – 70 с.
4. Pulse: Global market perspective 2009 / Jones Lang Lasalle // Volume. – 2009. – № 2. – Issue. – 2009. – № 5. – Р. 1–5.